

Daniel Nájera de los Santos

# El nuevo paradigma inmobiliario en Nuevo León (2025-2026)

Desde la práctica Inmobiliaria de Pérez-Llorca, hemos observado cómo la evolución del mercado en Nuevo León ha empujado una actualización necesaria en nuestro marco legal.

La certeza en las transacciones ya no es solo un objetivo, sino un requisito indispensable para la inversión institucional. En este contexto, hemos analizado los cambios clave que la reforma 2025-2026 introduce en la operación diaria de desarrolladores y fondos. Comparto esta nota ejecutiva con los pilares fundamentales que estamos integrando en nuestra asesoría estratégica para asegurar el éxito y la legalidad de cada proyecto:

## I. Blindaje a las Preventas (Cumplimiento Obligatorio)

Se acabó la era de comercializar proyectos sin cimientos legales sólidos. Para salir a preventa, ahora es indispensable:

- **Licencias al día:** prohibición estricta de preventas sin licencia de construcción autorizada.
- **Transparencia:** es obligatorio exhibir al comprador la propiedad del terreno y los permisos municipales.
- **Garantía Real:** se establece un plazo máximo de 60 días para devolver el capital si el proyecto no se autoriza o los permisos vencen.
- **Cumplimiento con Normas Oficiales Mexicanas:** es importante que todo Contrato de Preventa cumpla con las disposiciones publicadas en la NOM-247-SE-2021 de la PROFECO para preventas inmobiliarias, que exige publicidad veraz, entrega de información completa (como el proyecto ejecutivo), contratos claros (de adhesión) y transparencia total en precios y características para proteger al consumidor de fraudes y publicidad engañosa, aplicando a desarrolladores y vendedores de vivienda en México.

## II. Reformas Críticas en Arrendamiento

El arrendamiento de fincas urbanas presenta nuevas reglas de juego que buscan equilibrio:

- **Depósitos de Garantía:** quedan topados a un máximo de un mes de renta.
- **Gestión de Pagos:** la falta de entrega de recibos por tres meses genera una presunción legal de pago a favor del arrendatario.
- **Tope a Incrementos:** los aumentos anuales no podrán exceder el 10% y requieren formalizarse en un nuevo contrato.

### **III. Seguridad Jurídica y Modernización Registral (Precintas Inmobiliarias)**

---

El Instituto Registral y Catastral de NL está migrando a un modelo de “precintas” o anotaciones digitales. Esto significa que el folio real debe ser un reflejo fiel y en tiempo real de la situación del inmueble. Esta digitalización es clave para prevenir el despojo y agilizar el due diligence para inversionistas y notaría.

### **IV. El nuevo estándar en Compliance y Anti-Lavado De cara a 2026**

---

Beneficiario Controlador se vuelve el centro del cumplimiento. Los desarrollos son considerados actividades vulnerables, lo que exige manuales de cumplimiento y auditorías constantes para evitar sanciones severas de la SHCP.

### **Conclusión**

---

La era de intentar vender basándose únicamente en un render ha terminado. El mercado inmobiliario actual en Monterrey premia la certeza jurídica por encima de todo. Quienes adopten estos estándares desde la etapa de estructuración no solo mitigarán riesgos de litigio, sino que proyectarán la seriedad necesaria para atraer y retener al inversionista institucional en un entorno cada vez más regulado.

Para profundizar en el impacto que estas reformas pueden tener en sus proyectos actuales o futuros, quedo a sus órdenes en nuestra oficina de Monterrey.

## Contactos



### Alfredo Chavez Goyeneche

Socio Inmobiliario

[alfredo.chavez@perezllorca.com](mailto:alfredo.chavez@perezllorca.com)

T. +52 55 5202 7622



### Ricardo Morales Barrón

Socio Corporativo

[ricardo.morales@perezllorca.com](mailto:ricardo.morales@perezllorca.com)

T. +52 81 1641 0050



### Daniel Nájera de los Santos

Consejero Inmobiliario

[daniel.najera@perezllorca.com](mailto:daniel.najera@perezllorca.com)

T. +52 81 1641 0050

## Oficinas

### Europe ↗

Barcelona  
Lisbon  
Madrid

Brussels  
London

### Americas ↗

Bogotá  
Mexico City  
New York

Medellín  
Monterrey

### Asia-Pacific ↗

Singapore

La información contenida en esta Nota Jurídica es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico.

Este documento ha sido elaborado el 22 de enero de 2026 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

©2026 Pérez-Llorca. Todos los derechos reservados.

[perezllorca.com](https://perezllorca.com) ↗

Pérez-Llorca